100 Jahre

Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds

100 Jahre

Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds
für Werkstättengebäude und Volkswohnungen

Dr. Martin Bartenstein
Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit

Sehr geehrte Festgäste!
Liebe Mieterinnen und Mieter des Mollardhofes!

Am 12. Juli 1908 genehmigte der Ministerrat den Antrag des damaligen k.k. Ministeriums für öffentliche Bauten, den „Kaiser Franz Josef-Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen" gemeinsam mit der Gemeinde Wien zu gründen und mit dessen Mitteln ein Werkstätten- und Wohngebäude in Wien-Gumpendorf zu errichten.

In Zusammenarbeit zwischen dem k.k. Ministerium und der Gemeinde Wien wurde mit dem Mollardhof die frühe Form eines Gewerbeparks geschaffen. Die in den Statuten des Fonds vorgesehene gemeinsame Verantwortung der beiden Gebietskörperschaften bewährt sich nun seit hundert Jahren zum Wohle aller hier wohnenden und arbeitenden Menschen.

Erwähnenswert ist die eben erst erfolgreich abgeschlossene umfangreiche Generalsanierung, die diesem Gebäude neuen Glanz und vor allem eine moderne Infrastruktur verleiht.

Allen in diesem Haus lebenden und arbeitenden Menschen wünsche ich, dass das nunmehr 100 Jahre alt gewordene Erfolgsmodell Mollardhof weiterhin ein Standort erfolgreicher Unternehmen und damit Arbeitsplatz für viele Beschäftigte bleibt. Zudem hoffe ich, dass sich die Mieter wohl fühlen.

Dr. Martin Bartenstein

Dr. Michael Häupl

Sehr geehrte Festgäste!
Liebe MieterInnen des Mollard-Hofes!

Vor 100 Jahren wurde mit dem Bau des Werkstättenhofes in Gumpendorf ein entscheidender, heute mehr denn je aktueller Schritt zur funktionalen Durchmischung in einem innerstädtischen Gebiet gesetzt. Mit dem Werkstättenhof sollte sowohl dem durch Industrialisierung unter Druck geratenen Kleingewerbe hochwertiger, dabei aber leistbarer Produktionsraum zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig sollten im unmittelbaren baulichen Zusammenhang auch Wohnungen entstehen.

Laut dem Schenkungsvertrag wurden von der Gemeinde Wien dem im Jahr 1908 gegründeten Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds Grundstücke des aufgelassenen städtischen Schlachthauses Gumpendorf als Bauplatz für Werkstättengebäude für Kleingewerbetreibende und für Volkswohnungen überlassen. In der Gemeinderatssitzung vom 5. Juni 1908 wurde zum Ausdruck gebracht, dass damit einem langjährigen Wunsch vieler Gewerbetreibender in dicht bewohnten Stadtteilen entsprochen wurde und dass „diesem Gebäude (..) übrigens in Zukunft mehrere folgen“ würden. Tatsächlich findet das Konzept der kleinräumigen Verbindung von Wohnungen und Arbeiten heute in zahlreichen Wiener Projekten seine Fortsetzung.

Der denkmalgeschützte und in den letzten Jahren mit Fondsmittel umfassend sanierte Mollard-Hof stellt auch heute noch ein städtebauliches markantes und wirtschaftspolitisch bedeutendes Beispiel einer solchen kleinräumigen Funktionsmischung dar. Ich wünsche allen MieterInnen auch in Zukunft ein erfolgreiches Arbeiten und ein angenehmes Wohnen in dieser bemerkenswerten Anlage.

Dr. Michael Häupl

CHRONOLOGIE

30. April 1908	Gemeinderatsbeschluss über die Schenkung des Grundstückes EZ 1317, GST-NR 1032/1, Grundbuch Mariahilf, an den Fonds zur Errichtung von Werkstättengebäuden und Volkswohnungen.
3. Juni 1908	Beginn des Erdaushubes
2. Juli 1908	Ministerratsvortrag des Ministers für öffentliche Arbeiten zur Gründung eines Fonds zur Errichtung von Werkstättengebäuden und Volkswohnungen.
15. Juli 1908	Die Errichtung des Fonds wird durch Kaiser Franz Josef I. mit Entschließung zur Kenntnis genommen und gestattet für immerwährende Zeiten die Bezeichnung „Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen“.
9. Dez. 1908	Notariatsakt über die Schenkung des im Eigentum der Gemeinde Wien befindlichen Grundstückes EZ 1317, GST-NR 1032/1, Grundbuch Mariahilf, im Ausmaß von 5186 m^2 an den Fonds.
August 1909	Fertigstellung des Werkstättenhofes einschließlich des Wohntraktes.
7. Sept. 1909	Schlusskollaudierung
21. August 1934	Rechtspersönlichkeit des Fonds wird mit Bescheid des Bundeskanzleramtes anerkannt.
18. Jänner 1939	Bescheid über die Auflösung des Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen durch das Ministerium für innere und kulturelle Angelegenheiten und Übertragung des Fondsvermögens an die Gemeinde Wien.
1. Februar 1946	Mitteilung vom Staatsamt für Inneres an den Magistrat der Stadt Wien, dass nach Vorliegen der gesetzlichen Grundlage für die Wiedererrichtung von Stiftungen und Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit die allfällige Wiedererrichtung des Fonds zu beantragen ist.
10. August 1955	Wiederherstellung der Rechtspersönlichkeit des Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen.
12. Dez. 1963	Gerichtlicher Vergleich, mit dem die Liegenschaft von der Gemeinde Wien an den Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen rückübertragen wird.

DER WERKSTÄTTENHOF IN MARIAHILF

Historische Betrachtung

Mitte des 19. Jahrhunderts (1847–1851) entstand in Mariahilf das Gumpendorfer Schlachthaus als markantes Beispiel gemeindeeigener Schlachthäuser und Markthallen jener Zeit. Jedoch schon 1907 riss man das Schlachthaus wieder ab. Auf seinem Areal entstanden in der Folge die Feuerwache Mariahilf, die später als Zentralberufsschule bezeichnete „Erste Wiener Gewerbliche Fortbildungsschule", die städtische Wohnhausanlage „Leuthnerhof" sowie der so genannte „Jubiläums-Werkstättenhof". Der Jubiläumswerkstättenhof in Mariahilf (6, Mollardgasse 85–85a) ist eines der bedeutendsten Beispiele eines Gebäudekomplexes, in dem die Idee, sowohl eine Vielzahl von verschiedenen Gewerbe- und Industriebetrieben als auch Volkswohnungen in einer Einheit zusammenzufassen, verwirklicht wurde. Der Bau mit seinen rund 150 Arbeitsräumen und 40 Wohnungen ist aber auch ein markantes Beispiel des Wiener Industriebaus am beginnenden 20. Jahrhundert, der durch seine besondere tektonische Klarheit und Ausgewogenheit besticht. Bevor noch eingehender auf die Idee des Jubiläumsfonds sowie auf das Werkstättengebäude eingegangen werden soll, erscheint es sinnvoll, die historische, insbesondere die wirtschaftshistorische Situation, in der dieses Projekt Wirklichkeit wurde, zu beleuchten.

Zum Zeitpunkt der Realisierung des Werkstättenhofes war der aus mehreren ehemaligen Vorstadtgemeinden entstandene Bezirk Mariahilf bereits rund fünfzig Jahre ein Gemeindebezirk der wachsenden Großstadt Wien. Mit der Entwicklung von der dörflichen Siedlung, vor allem an der Mariahilfer Straße zur Vorstadt, die im 17. Jh. eingeleitet worden war und der im 18. Jh. immer mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Opfer fielen, änderte sich auch die Struktur der Bevölkerung. Durch starke Bautätigkeit wurden viele Handwerker und Gewerbetreibende angelockt, die sich bald hier niederließen und den Grund zur späteren Industrialisierung legten. Im Laufe des 19. Jhs. wurden die Handwerksbetriebe, gerade auch in Mariahilf, in diesem wichtigen Zentrum des Handwerks, von der Konkurrenz der Fabriken besonders hart getroffen. Ein Handwerker nach dem anderen wurde Fabrik- oder Heimarbeiter, und Frauen- und Kinderarbeit waren an der Tagesordnung. Mit der sprunghaft ansteigenden Bevölkerung wuchs natürlich auch das Wohnungselend, und es blühte das Bettgeher- und Untermieterunwesen. Ein in der zweiten Hälfte des 19. Jhs. spürbarer neuer Unternehmungsgeist begann sich auf dem gewerblichen und industriellen Sektor zu regen. In dieser Zeit entwickelte sich Mariahilf immer mehr zum eigentlichen Fabriks- und Gewerbebezirk von Wien, in dem sich die meisten Industriezweige mit der höchsten Zahl von Beschäftigten vereinten. Mariahilf war in jenem letzten Drittel des 19. Jhs. ein Bezirk von großen sozialen Gegensätzen geworden. Zwischen Anhäufung von Reichtum auf Seite der Fabriksherren und der großen Armut der unselbständigen Arbeiter gab es fast keine Mittelschicht. Um 1870 hatten von den Einwohnern Mariahilfs 75,9% eine eigene Wohnung, während 15,6% als Untermieter und 8,5% als Bettgeher aufschienen. Dabei muss man allerdings berücksichtigen, dass ein großer Teil der Arbeiter wegen der völligen Verbauung und des damit verbundenen Wohnungsmangels, aber auch wegen der niedrigeren Mieten und Lebenshaltungskosten in den Vororten gezwungen war, ein außerhalb der Mariahilfer Linie gelegenes Quartier aufzusuchen. Betrachtet man allerdings den unselbständigen Teil der Bevölkerung, so ändert sich die Statistik gewaltig, da von insgesamt rund 38.000 Arbeitern (ohne Lehrlinge) nicht einmal die Hälfte, nämlich rund 15.600, über eine eigene Wohnung verfügten, während ca. 4.700 Bettgeher waren, 4.200 beim Unternehmer und über 3.200 als Untermieter wohnten. Von den etwa 9.500 Selbständigen, die es im letzten Drittel des 19.Jhs. in Mariahilf gab, verteilten sich über die Hälfte (ca. 4.500) auf Industrie und Gewerbe, waren also Gewerbetreibende oder Fabrikanten, während der Rest aus rund 2.300 Personen mit höherer Schulbildung und 1.800 Haus- und Rentenbesitzern bestand.

Handel, Gewerbe und aufkommende Industrie erlebten im Laufe des 19. Jahrhunderts nicht nur in Wien einen raschen Wandel, begleitet von entscheidenden Veränderungen und Umwälzungen. Parallel zum bereits bestehenden etablierten Gewerbe war die im Laufe des 19. Jhs. feststellbare Betriebsaufnahme moderner mechanisierter Fabriken von größter Tragweite. Exemplarisch dafür war die Errichtung von Maschinenfabriken im Zusammenhang mit dem aufkommenden Eisenbahnbau. Das Vordringen der Fabriksproduktion und die damit verbundene Vermehrung des lohnabhängigen Proletariats hatten schon in der Jahrhundertmitte zu einer Destabilisierung des überkommenen sozioökonomischen Gefüges geführt,

sodass Wirtschaftskrise und Arbeitslosigkeit zu wesentlichen Auslösefaktoren der Revolution von 1848 wurden. In der zweiten Hälfte des 19. Jhs. verloren die zünftischen Hemmnisse immer mehr an Bedeutung, die liberale Gewerbeordnung von 1859 gestattete schließlich die freie Gewerbeausübung gegen Anmeldung. Diese geänderten Rahmenbedingungen führten zu einem starken Ansteigen der Zuwanderung Arbeitssuchender besonders aus Böhmen und Mähren sowie zu einem kräftigen Wachstum von Gewerbe und Handel.

Das vom Gesamtwandel des Wirtschaftslebens sehr stark betroffene Kleingewerbe erhielt im Jahre 1908 durch den Bau jenes Werkstättenhofes in Gumpendorf eine besondere Förderung. Die immer mehr sich fühlbar machende Not an Werkstätten musste die Aufmerksamkeit der kompetenten Stellen (Gemeinderat, Ministerium für öffentliche Arbeiten und Finanzministerium) auf sich lenken. Als das am besten geeignete Mittel, der Werkstättennot abzuhelfen, wurde die Schaffung eines großen Werkstättengebäudes in Verbindung mit Volkswohnungen ins Auge gefasst. Über Anregung des damaligen Ministeriums für öffentliche Arbeiten wurde nun unter Mitwirkung der Gemeinde Wien, die den erforderlichen Baugrund zur Verfügung stellte, im Jahr 1908 – man gedachte des 60jährigen Regierungsjubiläums von Kaiser Franz Joseph I. – der „Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Fond für Werkstättengebäude und Volkswohnungen" ins Leben gerufen. Bereits im Juni 1908 begann man auf den Gründen des ehemaligen Gumpendorfer Schlachthauses mit den Bauarbeiten für das geplante Werkstättengebäude, dessen Räumlichkeiten Gewerbetreibenden (Handwerkern) als Arbeitsstätten zur Verfügung gestellt werden sollten. Schon im August des folgenden Jahres war der Hof, einschließlich des Wohntraktes, fertig gestellt.

Der Bau wurde nach Entwürfen des Oberbaurates Stiegler durch die Union- Baugesellschaft ausgeführt. Die Baukosten (einschließlich Inneneinrichtung) betrugen 1,850.000 Kronen. Der sozialpolitischen Idee des Projektes wurde dadurch entsprochen, dass bei Aufnahme der Mieter in erster Linie die kleineren Betriebe ökonomisch schwächer gestellter Inhaber berücksichtigt wurden. Aber nicht nur dem Gewerbeinhaber wurde damit eine große Wohltat erwiesen, auch für Gesellen und Lehrlinge war die Schöpfung bedeutungsvoll, denn sie konnten in lichten, luftreichen und gesunden Werkstätten ihre Tagesarbeit verrichten.
Die Beteiligung des Staates und der Gemeinde Wien geht aus den 1908 erstellten Statuten des Fonds hervor. Im § 3/1,2 der Statuten ist etwa festgehalten: *„Zur Bildung des Fonds hat der Gemeinderat der k. k. Reichshaupt -und Residenzstadt Wien mit Beschluss vom 28. April 1908 das Grundstück inliegend im Grundbuch des VI. Bezirks in Wien, EZ 1317 gewidmet*". Weiters heißt es: *„Falls die Mietzinserträgnisse der bezeichneten Realität, der Reservefond und die Erträgnisse des sonstigen Fondsvermögen zur Bedeckung der angeführten Erfordernisse nicht hinreichen, ist der Abgang durch staatliche Subvention zu decken."* In einem Schreiben des Präsidiums des k. k. Ministeriums für öffentliche Arbeiten vom Dezember 1908 erklärt sich das Ministerium auch bereit, dass „die Staatsverwaltung die Verpflichtung übernimmt, den Abgang durch staatliche Subventionen zu decken", verbindet damit allerdings gewisse Auflagen, wie etwa die Möglichkeit der Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften der Fondsverwaltung. Über den organisatorischen Aufbau des Fonds geben die Statuten naturgemäß auch Auskunft. So wird festgehalten, dass „die Verwaltung des Fonds einem Kuratorium obliegt". Dieses Kuratorium bestand aus 6 Mitgliedern und zwar aus drei Vertretern des k. k. Ministeriums für öffentliche Arbeiten und drei Vertretern der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien.

Der Werkstättenhof war in seiner ursprünglichen Konzeption wohl primär als Sozialleistung gegenüber dem Kleingewerbe geplant, das in der Gründerzeit durch die fortschreitende Industrialisierung immer mehr unter wirtschaftlichen Druck geraten war. Eine gerade auch an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert sich bemerkbar machende starke Wohnbautätigkeit und immer schärfere Auflagen für derartige Betriebsanlagen führten zu einem spürbaren Mangel an geeigneten Betriebsstätten. Der Jubiläums-Werkstättenhof war von seiner Konzeption her, indem er in großzügiger Weise Wohn- und Werkstättenräume gleichermaßen zur Verfügung stellte, daher einerseits eine wohltätige Hilfe für bedürftige Gewerbetreibende, andererseits erhoffte man mittels dieses Projektes auch eine langfristige und sinnvolle wirtschaftsfördernde Maßnahme gesetzt zu haben.

Der auch nach dem Untergang der Österreichisch-Ungarischen Monarchie weiter bestehende Fonds wurde nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten im Jänner 1939 vom damaligen Ministerium für innere und kulturelle Angelegenheiten auf Antrag des für Vereine, Organisationen und Verbände zuständigen Stillhaltekommissars aufgelöst, das

Fondsvermögen an die Gemeinde Wien übertragen. Im August 1955 kam es schließlich zur Wiederherstellung der Rechtspersönlichkeit des Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen. Denkt man an so manche in der Gegenwart vorgebrachten Überlegungen – etwa neu gegründeten Betrieben Raum in von der öffentlichen Hand finanzierten „Industrieparks" zur Verfügung zu stellen – so mutet das Projekt „Werkstättenhof" auch heute, hundert Jahre nach seiner Realisierung, durchaus modern an.

Helmut Kretschmer

Literaturverzeichnis (in Auswahl):

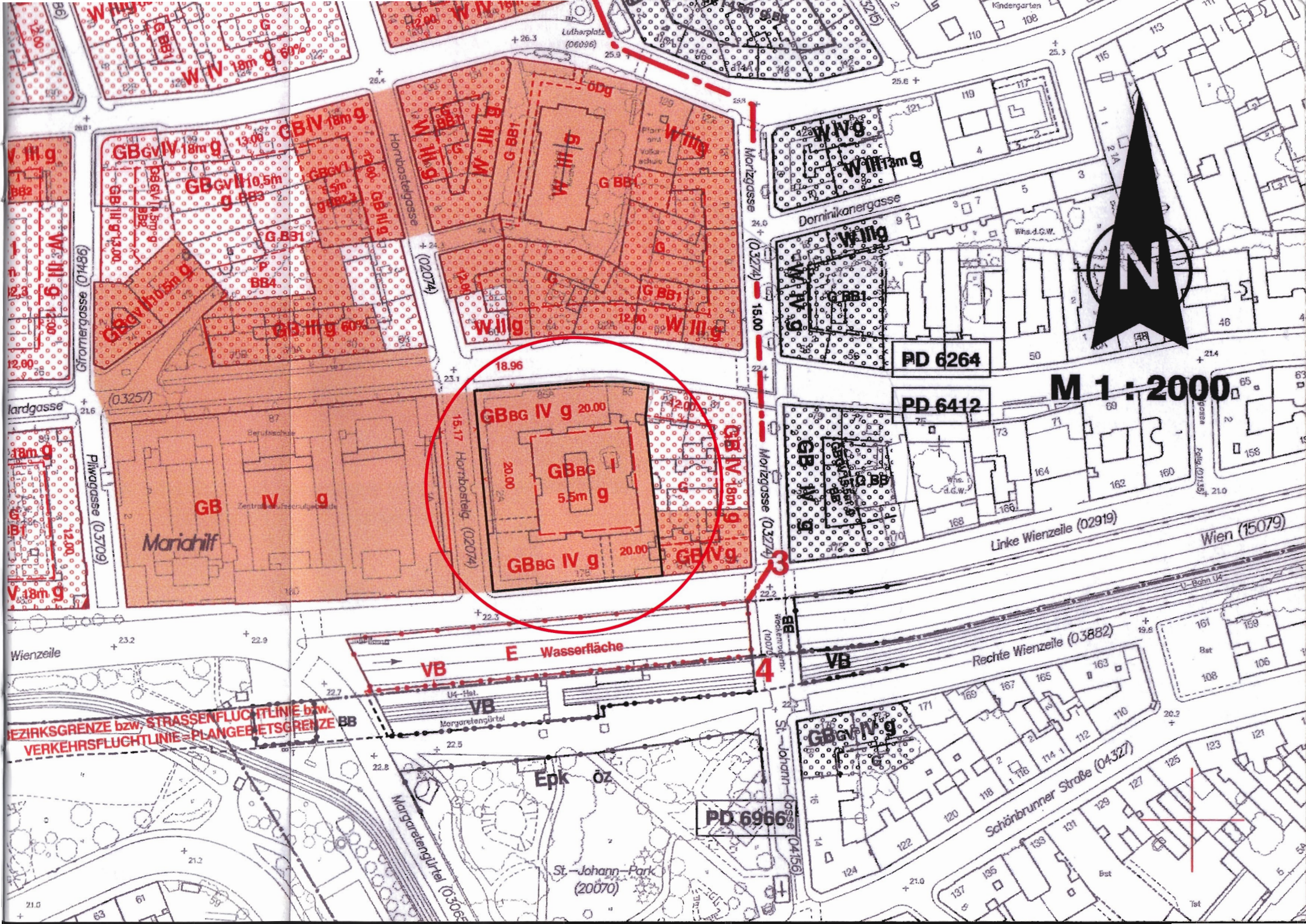
Friedrich Achleitner, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Bd. III/1, Wien 1990
Emanuel Adler, Über die Lage des Handwerks in Österreich, Leipzig 1898
Ernst Blaschek, Mariahilf einst und jetzt, Wien 1926
Peter Csendes, Geschichte Wiens, Wien 1981
Felix Czeike, Historisches Lexikon Wien, 56 Bde., Wien 1991ff.
Helmut Kretschmer, Mariahilf – Geschichte des 6. Wiener Gemeindebezirkes und seiner alten Orte, Wien 1992
Die Stadt Wien, in: Österreichisches Städtebuch, Bd. 7, Wien 1999

Autor:

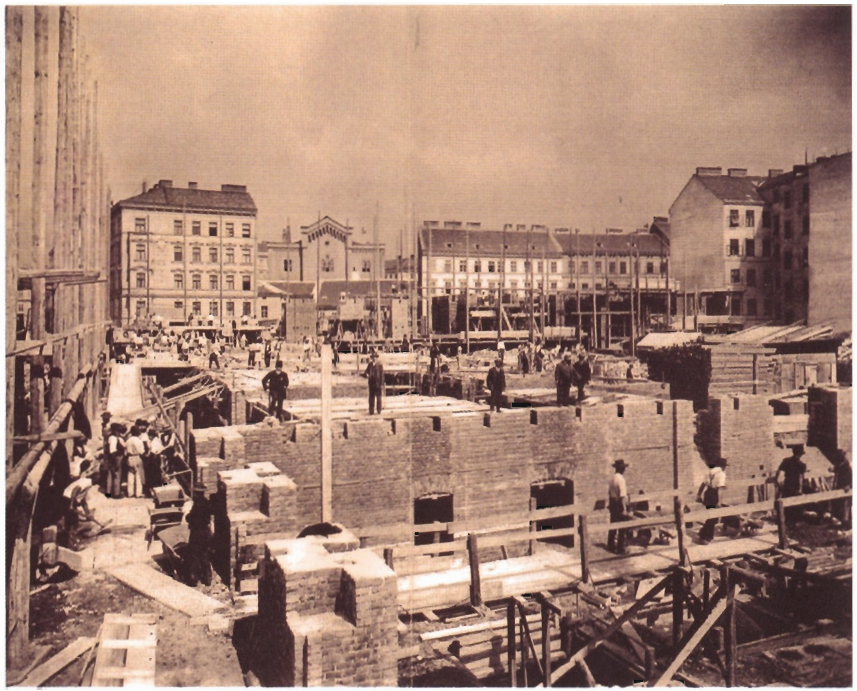
Helmut Kretschmer, Dr.phil., MAS (Master of advanced studies), Senatsrat der Stadt Wien i.R., Mitglied des Instituts für Österreichische Geschichtsforschung, bis 2006 als Historiker und Archivar am Wiener Stadt- und Landesarchiv tätig. Schwerpunkt der wissenschaftlichen und publizistischen Tätigkeit liegt auf dem Gebiet der Neueren Geschichte, der Musik- und Kulkturgeschichte.

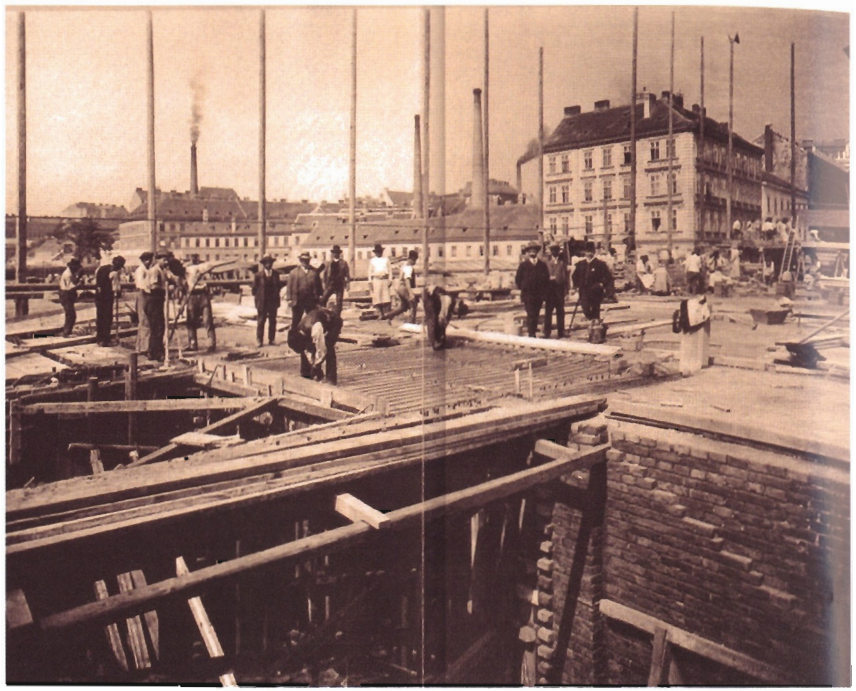
Publikationen (Auswahl): Landstraße (Wiener Heimatkunde), Wien 1982; Mariahilf-Geschichte des 6. Wiener Gemeindebezirkes und seiner alten Orte, Wien 1992; Wiener Musikergedenkstätten, Wien 1988; Mozarts Spuren in Wien, Wien 1990; Theater und ihre Schauspieler, Wien 1999

LUFTBILD MA 18

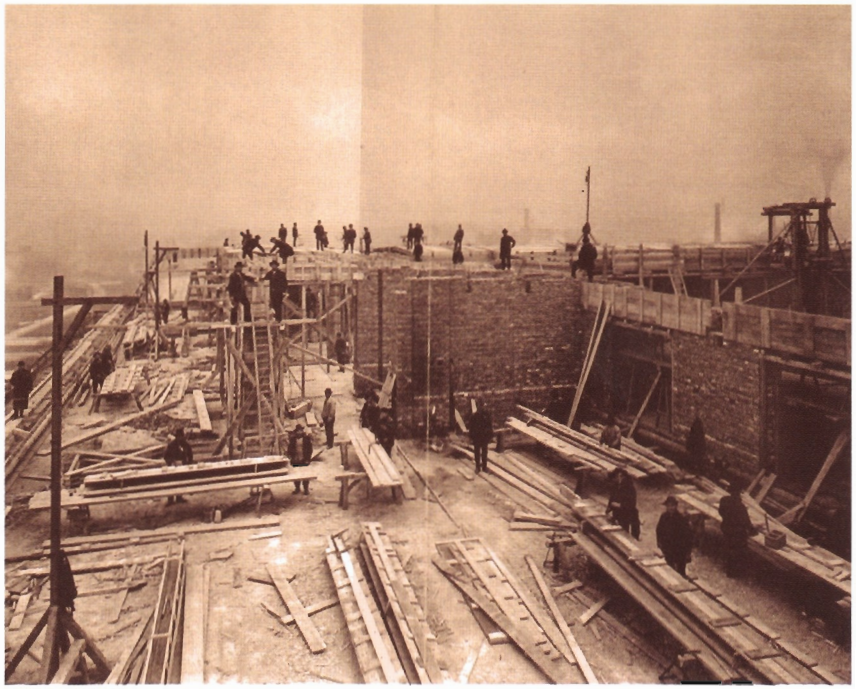


M 1 : 2000
N
PD 6264
PD 6412
PD 6966
Mariahilf
Wasserfläche
Linke Wienzeile (02919)
Wien (15079)
Rechte Wienzeile (03882)
Schönbrunner Straße (04327)
Dominikanergasse
Morizgasse (03274)
Hornbostelgasse (02074)
Gfrornergasse (01486)
Pilwagasse (03709)
Margaretengürtel
St.-Johann-Park (20070)
St.-Johann-Gasse (04156)
Lutherplatz (06096)
Wienzeile
BEZIRKSGRENZE bzw. STRASSENFLUCHTLINIE bzw. VERKEHRSFLUCHTLINIE = PLANGEBIETSGRENZE





Die Bauarbeiten 1908–1909



Innenhof 1909

Hornbostelgasse/Linke Wienzeile 1909

BAUBESCHREIBUNG

Der Werkstättenhof wurde auf einem rechteckigen Bauplatz errichtet, der an drei Seiten von der Linken Wienzeile, der Hornbostelgasse und der Mollardgasse umschlossen ist. An diesen Straßen liegen die jeweils sechsgeschossigen Werkstättentrakte um einen großen Innenhof. Die vierte Seite wird vom Wohntrakt eingenommen. Das Äußere zeigt die typischen Industriefassaden des beginnenden 20. Jahrhunderts, für welche die Auflösung der Außenwände in pflasterartige Mauerpfeiler mit großen dazwischenliegenden Fensteröffnungen charakteristisch ist. Besonders bemerkenswert sind die Einfahrtstore an den drei Straßenseiten ausgebildet: Sie werden durch einen leichten Mauervorsprung mit kräftigem Gebälk und Plastiken von Maschinenbestandteilen betont. Im Innenhof springen die drei Hauptstiegenhäuser gegenüber der Fassade vor, weiters sind an allen drei Seiten eiserne Feuerleitern mit Fluchttüren aus jedem Geschoß angebracht. Zwischen den Hoffenstern hat man jeweils mächtige Kaminpfeiler angeordnet. Die Fenster sind ähnlich jenen der Straßenseite ausgebildet. Die Werkstättentrakte waren für ca. 150 Arbeitsräume geplant, die durch Zwischenwände in Größen von 25 bis 150 m^2 variabel zu gestalten waren. Im Wohntrakt sind 40 Wohnungen untergebracht.

Die Außenmauern des Gebäudes bestehen im wesentlichen aus Ziegelmauerwerk, das zum Teil verputzt wurde; die Pilaster und einige Parapetfelder sind mit keramischen Platten verkleidet. Die Geschoßdecken wurden als Stahlbetonplattenbalkendecken mit hoher Tragfähigkeit ausgebildet, auch die Mittelstützen bestehen aus Stahlbeton. Im Wohntrakt finden sich Mittelmauern aus Ziegeln und Tramtraversendecken. Die schlanken Trennstützen der dreiteiligen Fenster sind in Stampfbeton ausgeführt. Die Fenster selbst wurden aus Drahtglas in Metallrahmen hergestellt. Alle Gebäudeteile sind unterkellert. In jeder Stiegenanlage verbindet ein Lastenaufzug den Keller mit den anderen Geschossen. Ein Preßkies-Flachdach überdeckt das gesamte Objekt. Der Innenhof besaß ursprünglich ein Holzstöckelpflaster, heute ist er asphaltiert. Der Werkstättenhof ist eines der bedeutendsten Beispiele eines Gebäudekomplexes, in dem die Idee, sowohl eine Vielzahl von verschiedenartigen Gewerbe- und Industriebetrieben, als auch Volkswohnungen in einer Einheit zusammenzufassen, verwirklicht wurde. Das Bauwerk steht unter Denkmalschutz.

GENERALSANIERUNG 2000 BIS 2004

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten zeigte sich der Werkstättenhof in einem uneinheitlichen Erhaltungszustand. Teile im Innenbereich stammten noch aus der Zeit der Erbauung des Gebäudes zu Beginn des 20. Jahrhunderts, die Elektroinstallation wurde im Zuge der Beseitigung der Kriegsschäden zum Teil erneuert, während die Fassaden und der Innenhof zuletzt im Jahr 1975 überarbeitet wurden. Im Wohntrakt wurden im Jahre 1995 bei den drei Stiegen Aufzugsanlagen eingebaut und im Dachgeschoß drei Wohnungen errichtet.

Im Inneren des Hauses war durch die mannigfaltigen Umbauarbeiten der einzelnen Mieter ein einheitliches Erscheinungsbild nicht mehr gegeben – vor allem die technische, als auch die sanitäre Ausstattung entsprach in keinster Weise den heutigen Anforderungen.

Aufgrund der bereits vorhandenen tiefgreifenden Schäden an den Fassaden und den Stahlfenstern durch in die Kittfalze eindringendes Niederschlagswasser, sowie der unhaltbaren sanitären Situation wurde vom Eigentümer die Erarbeitung eines Gesamtsanierungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Im Zuge dessen wurden folgende Sanierungsbereiche festgelegt:

1) Dach- und Terrassensanierung inkl. Wärmedämmung – wurde bereits im Jahr 1988 bzw. 1999 durchgeführt
2) Sanierung der Straßen- und Innenhoffassaden
3) Herstellen von zeitgemäßen Sanitäranlagen
4) Erneuern der gesamten Elektroinstallation bis zu den einzelnen Mietobjekten
5) Verbessern des Brandschutzes durch Einbau von T30-Türen bei allen Mietobjekten
6) Erneuern der Hofoberfläche
7) Erneuern des Holzlagers im Innenhof
8) Trockenlegung des Kellermauerwerkes im Bereich Hornbostelgasse und im Innenhof

Anhand dieses Sanierungskonzeptes wurde die Planung und in weiterer Folge die öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Mit den eigentlichen Sanierungsarbeiten ist im Jahr 2000 begonnen worden und konnten im Jahr 2004 erfolgreich abgeschlossen werden.

Bei der Sanierung der Straßenfassaden konnte durch Hinterfüllen der hohl liegenden Bereiche der Altbestand an Klinkerfliesen großteils erhalten werden. Mit der gleichen Vorgangsweise wurden die Betonguß-Zierglieder gesichert. Die restlichen Putzflächen wurden durch Abschlagen loser Teile, Ergänzen des Grobputzes und Überreiben der gesamten Fläche saniert. Im Sockelbereich wurde der gesamte Altputz abgeschlagen und durch ein Sanierputzsystem ersetzt.

Die Stahlfenster wurden nach dem Ausglasen gereinigt, rostschutzbehandelt, lackiert und mit 3 mm starken Floatglas im Silikonbett neu verglast. Um ein neuerliches Eindringen von Wasser zu vermeiden, wurden bei allen Fenstern die äußeren Kittfalze mit einem transparenten elastischem Dichtstoff verfugt.

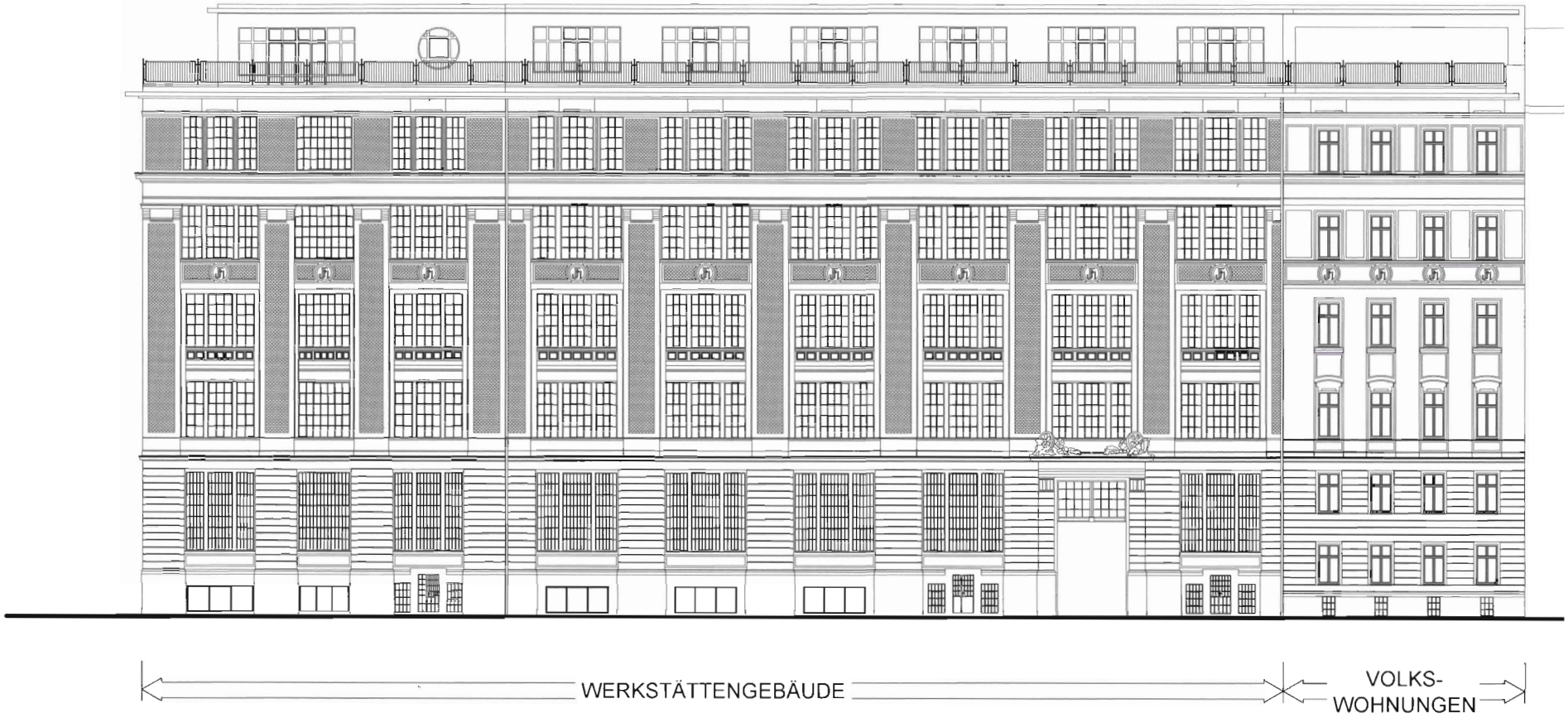
Bei den Innenhoffassaden des Werkstättentraktes wurden die Putzflächen und die Stahlfenster in gleicher Art saniert. Beim Wohntrakt sind die außen liegenden Kastenfenster gegen in der Laibung liegende Holz-Alufenster getauscht worden, weiters wurde eine Vollwärmeschutzfassade aufgebracht.

Im Gebäudeinneren wurden die nur mehr rudimentär vorhandenen WC-Gruppen in den Allgemeinbereichen abgetragen und durch zeitgemäße Anlagen – nach Geschlechtern getrennt – ersetzt. Gleichzeitig wurden die Gangbereiche saniert und in Absprache mit der MA 36 in allen Mietobjekten T30-Brandschutztüren eingebaut. Auch ist die gesamte Elektroinstallation aufgrund der gestiegenen Anforderungen komplett erneuert worden und für zukünftige Anforderungen vorbereitet.

Die letzte Phase der Gesamtsanierung betraf den Innenhofbereich. Es wurde das gesamte Hofniveau abgetragen, die Kelleraußenmauern mit einer Vertikalisolierung versehen, das Ablaufsystem und die sonstigen technischen Einbauten erneuert bzw. ergänzt und in weiterer Folge der Boden neu aufgebaut. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch das Holzlager und die Portierloge neu hergestellt.

Die Planung und Bauleitung für die Sanierungen wurden von **Architekt Werner Krakora**, 1070 Wien, Breitegasse 14, durchgeführt.

Die verwaltungstechnischen Agenden werden seit 1972 von der **Realkanzlei Sodoma**, 1060 Wien, Mariahilferstraße 59, wahrgenommen.

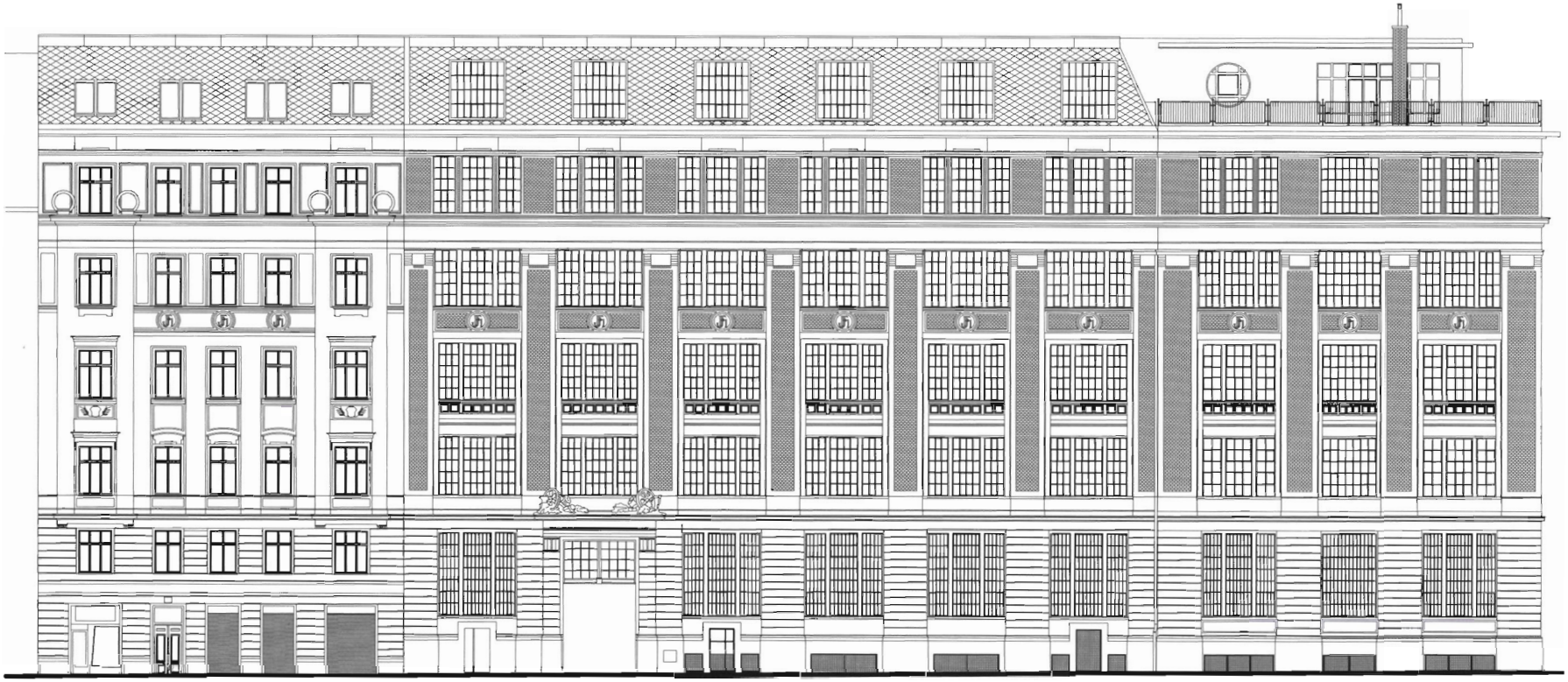


ANSICHT LINKE WIENZEILE

BESTAND 2000

0 1 2 3 4 5 10

M 1:300

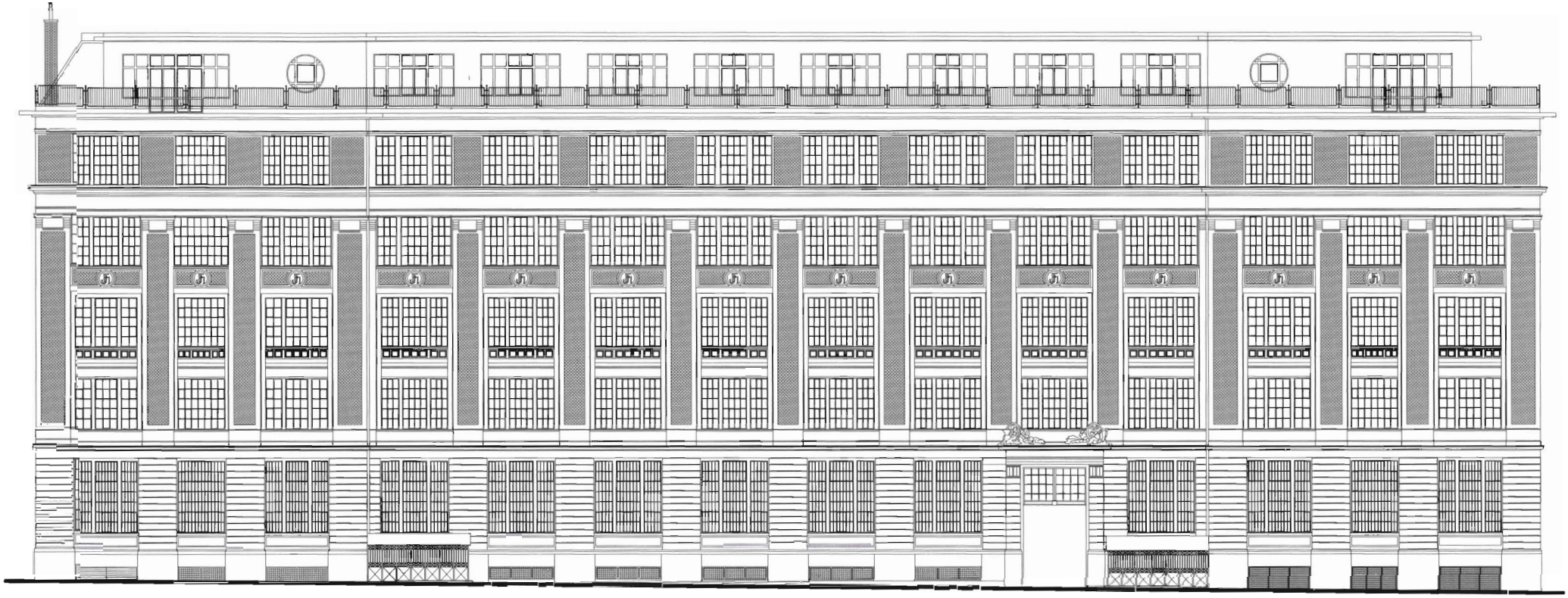


ANSICHT MOLLARDGASSE

BESTAND 2000

0 1 2 3 4 5 10

M 1:300

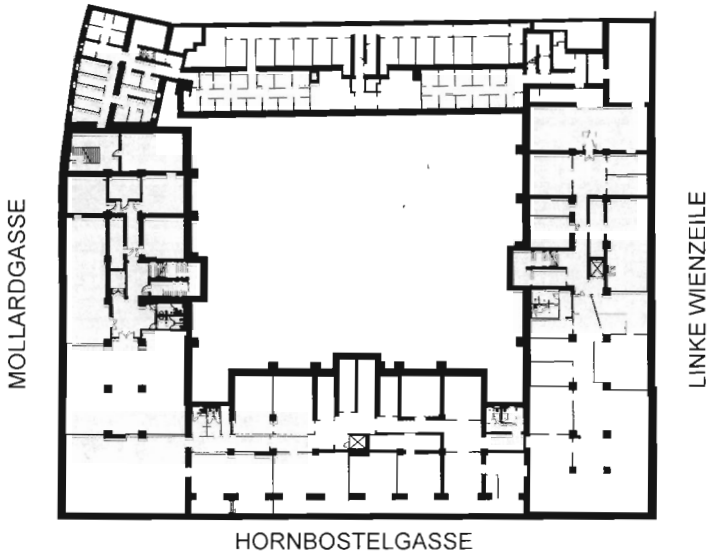


ANSICHT HORNBOSTELGASSE

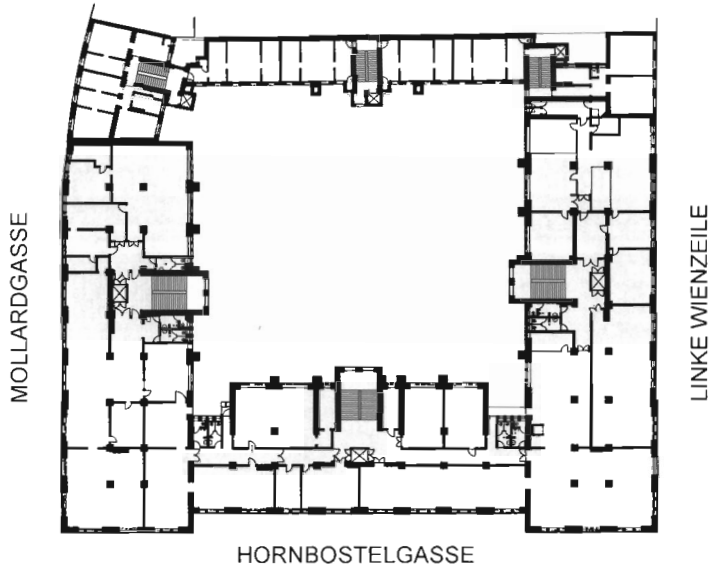
BESTAND 2000

0 1 2 3 4 5 10

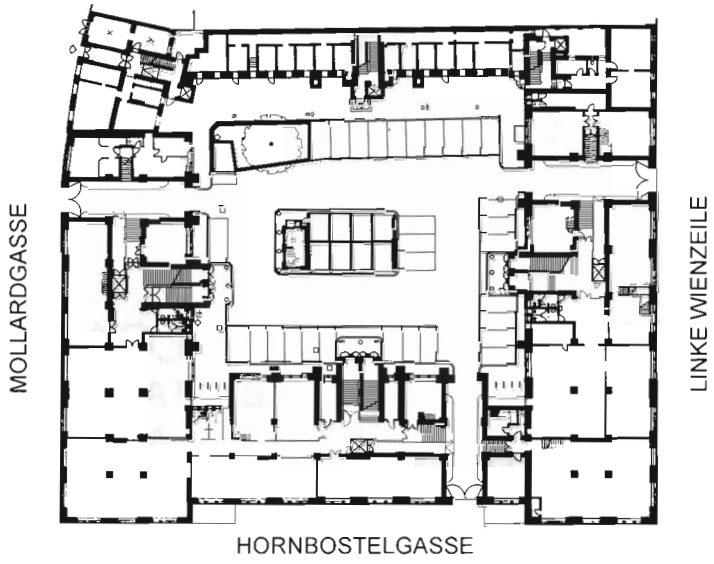
M 1:300



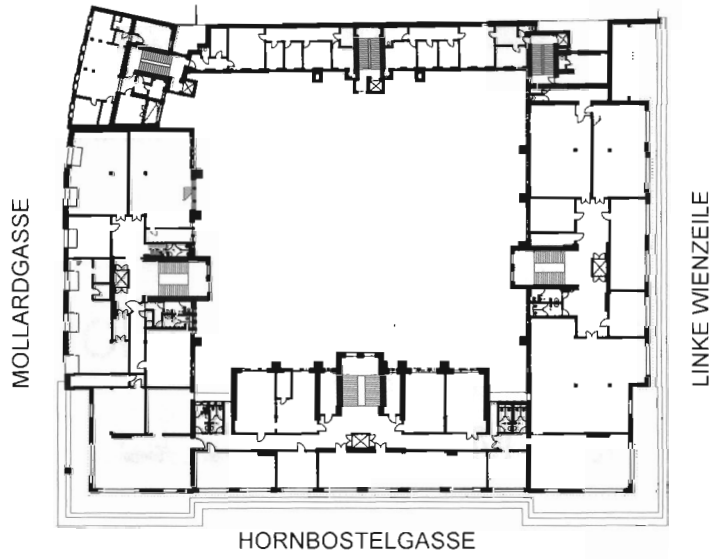
KELLER
M 1:1000



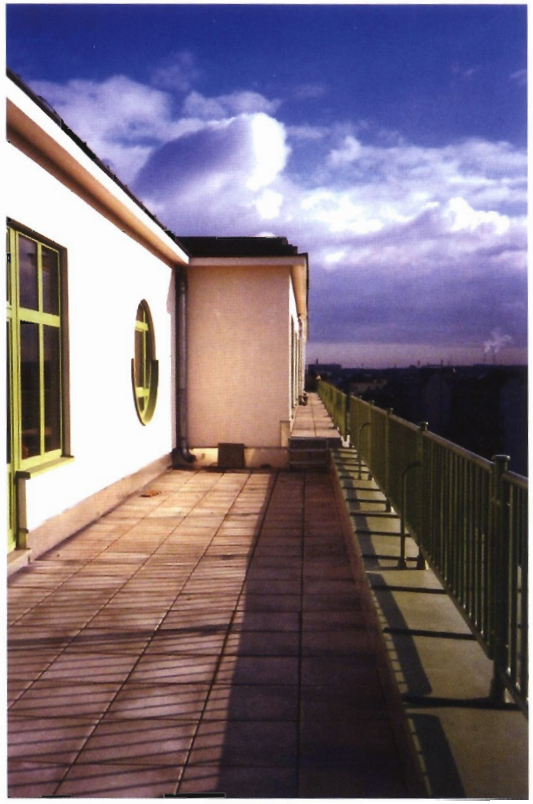
1. - 4. STOCK
M 1:1000



ERDGESCHOSS
M 1:1000



5. STOCK
M 1:1000



Links oben:
Holzlager/Portierloge

Links unten:
Innenhof

Oben:
Terrassen

Rechts:
Werkstätten-/Wohntrakt

Gespräch zwischen Herrn MR DI Peter Weissenböck (Mitglied d. Kuratoriums) und Herrn Kom.Rat Bernhard Hinterwirth (Senior der Realkanzlei Sodoma)

„DIE ERFOLGSGESCHICHTE DES WERKSTÄTTENHOFES / MOLLARDHOFES“

MR W.: *Wie war denn die allgemeine Situation dieser besonderen Liegenschaft vor mehr als 35 Jahren, als Sie mit Ihrer Kanzlei Sodoma die Verwaltung übernommen haben?*

KR H.: Der Beginn meiner Arbeiten war sehr spannend und intensiv, zumal eine vom zuständigen Bezirksgericht bewilligte Generalrenovierung nach einem Gutachten durch DI Lüftl vorlag und es galt, diese so rasch als möglich zu realisieren. Mit meinem damaligen Team wurden die notwendigen Arbeiten zügig vollzogen, wobei es natürlich mit den Mietern eine Fülle von Problemen zu lösen galt.

MR W.: *Wie war denn ursprünglich die Struktur der Mieter? Wie war sie denn vor 35 Jahren?*

KR H.: Wenn ich da auf die Intentionen der Gründungsväter zurückgreifen darf, nämlich das Klein- und Mittelgewerbe/Handwerk mit entsprechenden Werkstättenräumlichkeiten samt Wohnmöglichkeit zu unterstützen, so glaube ich, dass seit der Zwischenkriegszeit und den Jahren nach dem 2. Weltkrieg diese Struktur einer guten Durchmischung verschiedenstartiger Handwerker und Gewerbe sicher bestanden hat. In dem von Ihnen angesprochenen Zeitraum gab es wesentlich mehr Werkstättenmieter im Objekt, ich schätze ca. 100, im Verhältnis zu heute mit ca. 60 Gewerbetreibenden. Die Ursache der Veränderung liegt natürlich darin, dass für die einzelnen Firmen ein immer größerer Platzbedarf notwendig wurde, wobei wir auch heute noch flexibel genug sind, einzelne Objekte entweder einer bestehenden Firma zu vermieten oder bei Neugründungen auch mit kleineren Einheiten behilflich zu sein.

Hier sehe ich einen der wesentlichen Aspekte der Erfolgsgeschichte dieses Hauses, weil ich beobachten konnte, wie so manche Firma klein begonnen hat und durch Fleiß und Initiative so gewachsen ist, dass sie sich flächenmäßig vergrößern musste, bis sogar zu jener Dimension, die leider ein Verlassen des Werkstättenhofes bedeutete. Damit wurde aber auch gleichzeitig wieder Platz geschaffen für neue Mieter, die von dem Angebot der besonderen Art Gebrauch machten.

Um Ihre Frage nach dem Wandel der Struktur konkret zu beantworten: Das klassische Handwerk ist natürlich, wie es sicher noch in der Nachkriegszeit vorhanden war, stark in den Hintergrund getreten. Am Beginn meiner Tätigkeit gab es zB eine Vielzahl von Tischlereibetrieben, Buchdruckereien, Drechslern, metallverarbeitenden Betrieben, udgl.

MR W.: *Und wie sieht die Struktur heute aus?*

KR H.: Selbstverständlich immer unter der statutengemäßen Voraussetzung der Beibringung eines Gewerbescheines, haben in den letzten Jahren auch andere Berufe unserer Wirtschaft Eingang gefunden, wie zB Fotografen, Designer mit Modellbau, etc., die besonders gerne durch den atelierähnlichen Charakter der Objekte im Hause ihre Tätigkeit ausüben oder Veredelungsbetriebe sich etabliert haben.

Nicht unerwähnt soll natürlich bleiben, dass wir eine Geigenbauerin und einen Orgelbauer als neuere Mieter gewonnen haben. Ein relativ großer Konditorbetrieb ist schon seit einigen Jahren im Haus, ebenso eine Vergolderin, Maler und Anstreicher, eine Tischlerei, die sich besonders der Kreativität im Möbelbau verschrieben hat, etc.

Damit ist der Werkstättenhof ein durchaus lebendiger Betrieb geblieben und freue mich, dass die Kuratoriumsmitglieder bei meinen regelmäßigen Berichten immer sehr aufgeschlossen mir die Möglichkeit schufen, den Bedürfnissen und Wünschen der Mieter aber auch der Neubewerbungen entsprechen zu können.

MR W.: *Um welche besonderen Bedürfnisse handelt es sich dabei?*

KR H.: In erster Linie ging es darum, nicht nur die Erfolgsgeschichte fortzusetzen, sondern auch rechtzeitig dafür zu sorgen, dass die Erhaltungsarbeiten und notwendigen Verbesserungen vorgenommen werden.

Ich konnte mit durch Neuvermietungen entsprechend erhöhten Mietzinseinnahmen, die den jeweiligen Kuratorien unterbreiteten Vorschläge realisieren, wie zB die Erneuerung der drei Lastenaufzüge, Neuerrichtung von drei Liften bei den Wohnstiegen, DG-Ausbau, Leitungsverstärkungen, Hofsanierung, Wohnungssanierung/Zusammenlegungen, Standardanhebungen, etc.

MR W.: *Apropos Neuvermietungen, wie hoch ist/war denn die durchschnittliche Leerstehungsrate und wie sehen Sie die Vermietungschancen in der Zukunft?*

KR H.: Also die Leerstehungsrate beträgt kurzfristig max. 3% und liegt damit sicher unter dem sonst üblichen Durchschnitt. Gerade in letzter Zeit hat es praktisch keine Leerstehungen gegeben, weil die Neuvermietungen nahtlos erfolgten.

Einmal, Anfang der 90er-Jahre gab es Probleme bei der Neuvermietung, was jedoch wohl auch auf einen deutlichen Abschwung der Wirtschaft in den Segmenten der Berufe bzw. Firmen des Hauses lag. Eine gewisse Konjunkturabhängigkeit ist wohl immer zu merken, wird aber durch die besondere Attraktivität der Liegenschaft – insbesondere nach der letzten Generalsanierung – was Zustand, Ausstattung, Lage, Flexibilität, etc. wettgemacht (beste Infrastruktur).

Die Erfolgsgeschichte setzt sich also fort, auch was die Zukunft betrifft, davon bin ich fest überzeugt.

MR W.: *Anlässlich der letzten Führung durch den Werkstättenhof durch Sie, haben Sie uns zwei Mieter vorgestellt, die schon sehr lange im Haus ihren Betrieb haben und wollten uns nähere Details erläutern.*

KR H.: Es ist richtig, dass – wie schon erwähnt – neben einer Vielzahl von langjährigen Mietern zwei Betriebe hervorstechen und kann gerne berichten:

Es gibt die Firma Ehlmaier Leonische Spinnerei, gegründet 1844 durch den Urgroßvater meines Gesprächspartners, Herrn Dkfm. Friedrich Ehlmaier, Jahrgang 1939. Sein Sohn, ebenfalls ein Friedrich, ist Geschäftsführer der GesmbH und hat selbst schon Kinder, die vielleicht den Betrieb fortführen werden (dann bereits die 6. Generation!).

Der Sohn des Gründers ist tatsächlich nach Fertigstellung des Werkstättenhofes (1909) auf der Stiege I/Tür 23 eingezogen und hatte auch eine Wohnung auf der Stiege IV/top Nr. 7.

Mittlerweile hat sich die Firma E. auf mehrere Etagen ausgeweitet und ist sicher derzeit der flächenmäßig größte Betrieb. Besonders erwähnenswert ist, dass es sich schon damals und erst recht unter der nächsten Generation um einen sehr innovativen Betriebsinhaber handelt, der praktisch alle Maschinen im Alleingang konzipiert und hergestellt hat. Das wichtigste Produkt, welches praktisch in alle EU-Länder exportiert wird (80% des Umsatzes), ist das Trägernetzwerk für Jalousien in allen Dimensionen, Farben, etc. Natürlich werden auch die fertigen Produkte, d.h. Jalousien etc. in allen Varianten in die ganze Welt verkauft.

Herr Dkfm. E. war während des Krieges im Haus und hat die ca. 30 Bombentreffer, die das Haus erlitten hat, bis zum Brand des letzten und vorletzten Stockwerkes, überwiegend im Keller miterlebt, samt der Nutzung des Hofes als russisches Militärlager.

Als 1945 sein Großvater verstarb, hat einer der wenigen Männer, welche schon wieder im Haus waren, der Tischlermeister Turinsky – den ich auch noch kannte – mit restlichen Brettern aus seiner Werkstatt einen Sarg gezimmert, weil sonst nur ein Papiersack zur Verfügung gestanden hätte. Die Menschen von damals hatten sicher ein sehr starkes Zusammengehörigkeitsgefühl, welches sich über viele Jahre positiv auf die Mietergemeinschaft ausgewirkt hat.

Herr E. ist jedenfalls ein sehr interessanter Gesprächspartner, auch für den Zeitabschnitt meiner Tätigkeit als Verwalter.

Was ich nicht vergessen darf zu erwähnen, weil ich schon von verschiedenen Seiten gefragt worden bin, warum der im Hof befindliche Kirschbaum eine so jämmerliche Figur abgibt – er steht neben anderen Pflanzen und Gehölz auf einem eingefriedeten Platz – so ist dies leicht damit zu beantworten, dass – wie mir kürzlich wieder bestätigt wurde –

der Großvater meines Gesprächspartners ca. im Jahre 1928 mit Kirschenkernen diesen Baum gepflanzt hat. Daher wurde und wird alles versucht, diesen Baum am Leben zu erhalten, wo er noch dazu ganz köstliche große, schwarze Herzkirschen trägt, worüber sich natürlich am meisten die Vögel freuen.

Übrigens hat mich Herr Dkfm. E. daran erinnert, dass es ehemals im Hof ein sog. Buffet/kleine Holzhütte gegeben hat und er sich schmunzelnd an manche Situationen und Ereignisse erinnert, die aber letzten Endes doch zum allgemeinen Wunsch der Mieter führten, diese Bude ersatzlos zu entfernen! Außerdem war es ohnedies wichtig, eine weitere Fläche für dringend benötigte PKW-Abstellplätze zur Verfügung stellen zu können.

MR W.: *Und wie ist das mit der zweiten langjährigen Firma im Haus?*

KR H.: Ja, diese zweite Firma feiert tatsächlich heuer auch ihr 100-jähriges Jubiläum, weil der Großvater des jetzigen Betriebsinhabers, Herr Josef Seidl, 1908 das Gewerbe als Metalldrücker gegründet hat und in das Objekt auf der Stiege III, top 150, eingezogen ist. Gleichzeitig mietete er auch eine Wohnung auf der Stiege VI, top 35. Sein Enkel, Herr Wilhelm Seidl, Jahrgang 1946, übt das Gewerbe am gleichen Platz bis zu heutigen Tage aus. 1979 hat er den Betrieb von seinem Vater übernommen und flächenmäßig vergrößert. Herr Wilhelm Seidl hat seine beruflichen Fähigkeiten vom ursprünglichen Gewerbe Metalldrücker auf Metalldesigner und Gürtler ausgeweitet. Übrigens ist er für seine Branche Wiener Innungsmeister.

Herr Wilhelm Seidl ist daher auch ein wichtiger Zeitzeuge, der mir zB erzählte, dass die Firma MATADOR – heute nicht mehr im Haus – auf der Stiege II im 5. Stock ebenfalls eine erstbeziehende Firma nach Errichtung des Werkstättenhofes war und bei einem Brand 1920 die Feuerwehr die Ware, etc. in den Hof werfen musste, sodass sich die Kinder über den unfreiwilligen Spielzeugregen freuen konnten.

Auch eine sehr bekannte Maschinenfabrik für Webereien, die Firma Starlinger, an die ich mich auch noch erinnern kann, soll Erstbezieher gewesen sein.

Zu diesen zählte auch der Vater eines gewissen Herrn Opletal, dieser verstarb erst vor einigen Jahren nachdem er in Pension gegangen war, der als einer der letzten Produzenten Klaviertastaturen aus echtem Elfenbein – soweit noch gestattet – angefertigt hat.

Die nicht ganz unbekannte Firma HEA – Erzeugung von Kassettenradios, etc. – bezog zB das Gehäuse von der Tischlerei Schlick aus dem Haus.

Auch die Firma Universal-Edition war langjähriger Mieter.

Natürlich ließen sich so manche Details noch weiter recherchieren bzw. berichten.

Jedenfalls bin ich überzeugt, dass die Erfolgsgeschichte – ergänzt mit Geschichten aus dem Alltag des Hauses – auch im 21. Jahrhundert eine Fortsetzung findet und die nächsten 100 Jahre überleben wird.

Viel Glück und Erfolg!

MR W.: *Herzlichen Dank für das interessante Gespräch.*

Friedrich Ehlmaier GmbH, Leonische Spinnerei

Friedrich Ehlmaier GmbH, Leonische Spinnerei

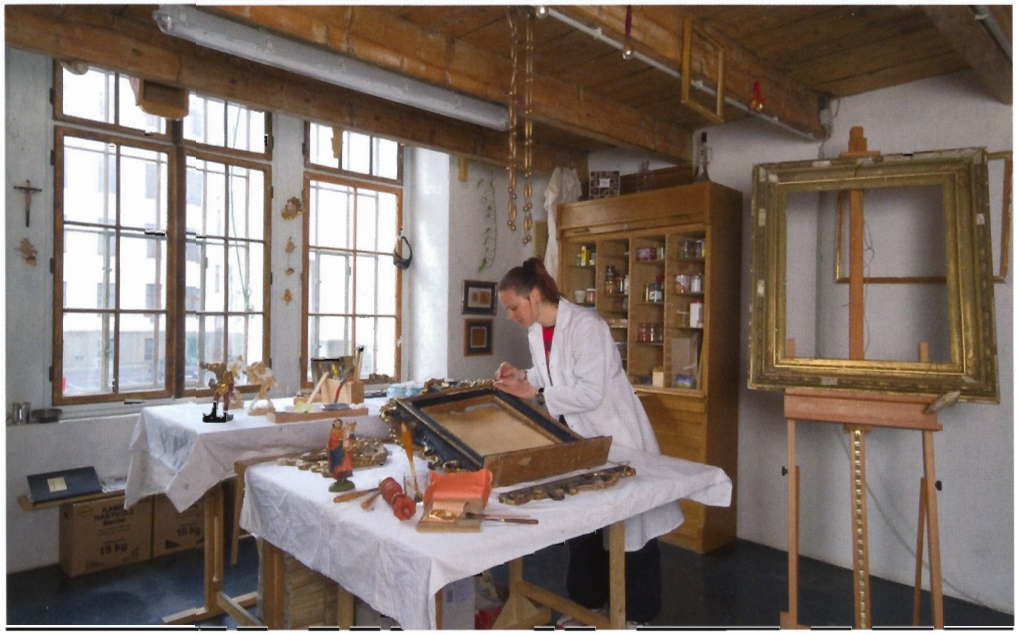
Druckerei Fa. Ertl

Druckerei Fa. Ertl

DIE NUTZUNGEN 2007

Maschinenbau Fa. Hrach

Metalldruckerei Fa. Seidl



Vergolderin Frau Mag. Steiner

Technische Lederwaren Fa. Jahn

Konditor Fa. Leschanz

Fotoatelier Liewehr

Essenzenerzeugung Fa. Ellinger GesmbH & Co KG

Essenzenerzeugung Fa. Ellinger GesmbH & Co KG

Orgelbau Fa. Reichmann

Geigenbau Fa. Reutterer

DIE EIGENTÜMERVERTRETER

Das Kuratorium des Fonds setzt sich aus zwei Kurien zusammen. Die I. Kurie besteht aus 3 Vertretern des Bundes und die II. Kurie aus 3 Vertretern der Bundeshauptstadt Wien.
Für die Jahre 1908 bis 1929 liegen in der Magistratsabteilung 62 keine Dokumente über die Kuratoriumsmitglieder vor.

8. Funktionsperiode: 1930 bis 1932

I. Kurie:	Sektionschef Dr. Emil Wohlgemuth	Stellvertreter
II. Kurie:	GR Reismann	Vorsitzender

9. Funktionsperiode: 1933 bis 1935

I. Kurie:	Sektionschef Dr. Emil Wohlgemuth	Vorsitzender
II. Kurie:	GR Reismann	Stellvertreter

10. Funktionsperiode: 1936 bis 1938

I. Kurie:	Sektionschef i.R. Dr. Emil Wohlgemuth	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR i.R. Rudolf Gschladt	Vorsitzender

Der Fonds wurde mit Bescheid des Ministeriums für innere und kulturelle Angelegenheiten am 18.1.1939 aufgelöst. Mit Bescheid des Bundesministeriums für Inneres vom 10.8.1955 wurde die Rechtspersönlichkeit des Fonds wieder hergestellt.

11. Funktionsperiode: etwa Juli 1956 bis November 1961

I. Kurie:	Sektionschef Dr. Walther Habel	Vorsitzender
II. Kurie:	OSR Dipl. Ing. Dr. Aladar Pecht	Stellvertreter

12. Funktionsperiode: etwa November 1961 bis 31.12.1964

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Eduard Fischer-Csömör	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR Dr. Rudolf Ertl	Vorsitzender

13. Funktionsperiode: 1.1.1965 bis 31.12.1967

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Eduard Fischer-Csömör	Vorsitzender
II. Kurie:	Stadtbaudir. Dipl. Ing. Dr. Rudolf Koller*)	Stellvertreter

*) am 17.11.1967 ersetzt durch SR Dipl. Ing. Edmund Misterka

14. Funktionsperiode: 1.1.1968 bis 31.12.1970

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Eduard Fischer-Csömör	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR Dr. Josef Machtl	Vorsitzender

15. Funktionsperiode: 1.1.1971 bis 31.12.1973

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Leopold Thun-Hohenstein	Vorsitzender
II. Kurie:	OSR Dr. Josef Machtl *)	Stellvertreter

*) am 29.1.1971 ersetzt durch OSR Dr. Heinrich Horny

16. Funktionsperiode: 1.1.1974 bis 31.12.1976

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Leopold Thun-Hohenstein	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR Dr. Heinrich Horny	Vorsitzender

17. Funktionsperiode: 1.1.1977 bis 31.12.1979

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Leopold Thun-Hohenstein *)	Vorsitzender
II. Kurie:	OSR Dr. Heinrich Horny	Stellvertreter

*)1979 ersetzt durch Min.Rat Dr. Maria Rameder

18. Funktionsperiode: 1.1.1980 bis 31.12.1982

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Maria Rameder	Stellvertreterin
II. Kurie:	OSR Dr. Heinrich Horny *)	Vorsitzender

*) SRin Dr. Olga Kroll Vorsitzende des Kuratoriums ab 30.1.1981

19. Funktionsperiode: 1.1.1983 bis 31.12.1985

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Maria Rameder	Vorsitzende
II. Kurie:	SRin Dr. Olga Kroll *)	Stellvertreterin

*) am 12.12.1984 ersetzt durch OSR Dr. Elisabeth Kahler

20. Funktionsperiode: 1.1.1986 bis 31.12.1988

I. Kurie:	Min.Rat Mag. Dr. Helmut Günther	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR Dr. Otto Maisel	Vorsitzender

21. Funktionsperiode: 1.1.1989 bis 31.12.1991

I. Kurie:	Min.Rat Mag. Hans Witzmann	Vorsitzender
II. Kurie:	OSR Dr. Otto Maisel	Stellvertreter

22. Funktionsperiode: 1.1.1992 bis 31.12.1994

I. Kurie:	Min.Rat Mag. Hans Witzmann	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR Dr. Otto Maisel	Vorsitzender

23. Funktionsperiode: 1.1.1995 bis 31.12.1997

I. Kurie:	Min.Rat Mag. Hans Witzmann	Vorsitzender
II. Kurie:	OSR Dr. Otto Maisel	Stellvertreter

24. Funktionsperiode: 1.1.1998 bis 31.12.2000

I. Kurie:	Min.Rat Mag. Hans Witzmann	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR i.R. Dr. Otto Maisel	Vorsitzender

25. Funktionsperiode: 1.1.2001 bis 31.12.2003

I. Kurie:	Min.Rat Mag. Hans Witzmann	Vorsitzender
II. Kurie:	OSR Dipl. Ing. Fritz Danzmayer*)	Stellvertreter

OSR Dr. Peter Heindl Stellvertreter des Vorsitzenden ab 26.9.2002
*) am 26.9.2002 ersetzt durch SR Dipl. Ing. Werner Böhm

26. Funktionsperiode: 1.1.2004 bis 31.12.2006

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Walter Fuchs	Stellvertreter
II. Kurie:	OSR Dr. Peter Heindl	Vorsitzender

27. Funktionsperiode: 1.1.2007 bis 31.12.2009

I. Kurie:	Min.Rat Dr. Walter Fuchs	Vorsitzender des Kuratoriums
	Min.Rat Dipl. Ing. Peter Weissenböck	
	Min.Rat Mag. Herbert Sichera	
II. Kurie:	SR Dr. Dietmar Teschl	Stellvertreter des Vorsitzenden
	SR Dipl. Ing. Werner Böhm*	
	OMRin Mag.a Eva Papouschek**	

*) am 9.10.2007 ersetzt durch TOAR Ing. Wolfgang Sieberer
**) am 9.10.2007 ersetzt durch Mag. Wolfgang Bartsch

Herausgeber:	Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen p. A.: Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit A – 1010 Wien, Stubenring 1
Gestaltung:	Architekt Mag. Werner KRAKORA A – 1070 Wien, Breite Gasse 14
Foto:	Mag. Gisela ERLACHER A – 1020 Wien, Schweidlgasse 6-8/24
Druck:	HOLZHAUSEN Druck & Medien GmbH. A – 1140 Wien, Holzhausenplatz 1
Auflage:	1.000 Stück